

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 22.06.2023

Zahl der geladenen Mitglieder: 21

Zahl der Anwesenden: 19

Entschuldigt: 2

Nicht entschuldigt: 0

1. **Bebauungsplan "Nördlich der Valleystraße"**

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 15.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b i. V. m. § 13a i. V. m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Mit der Bekanntmachung vom 28.03.23 wurde darauf hingewiesen, wo sich die Öffentlichkeit bis 14.04.2023 unterrichten und zur Planung äußern kann. Stellungnahmen wurden nicht vorgebracht.

Der Bebauungsplanentwurf wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 27.04.2023 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr.1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Der Inhalt der hierzu eingegangenen Stellungnahmen wird dem Gemeinderat zur Abwägung und Beschlussfassung vorgelegt. Die noch fehlenden Abwägungs- und Beschlussvorschläge werden dem Gemeinderat bis zur Sitzung vorgelegt.

Der Gemeinderat wird um Billigung des Entwurfes unter Einarbeitung der Beschlussfassungen gebeten.

Frau Breitenbach vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München wird in der Sitzung anwesend sein und für Fragen des Gremiums zur Verfügung stehen.

1.1 **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13b i. V. m. 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB**

Sachverhalt:

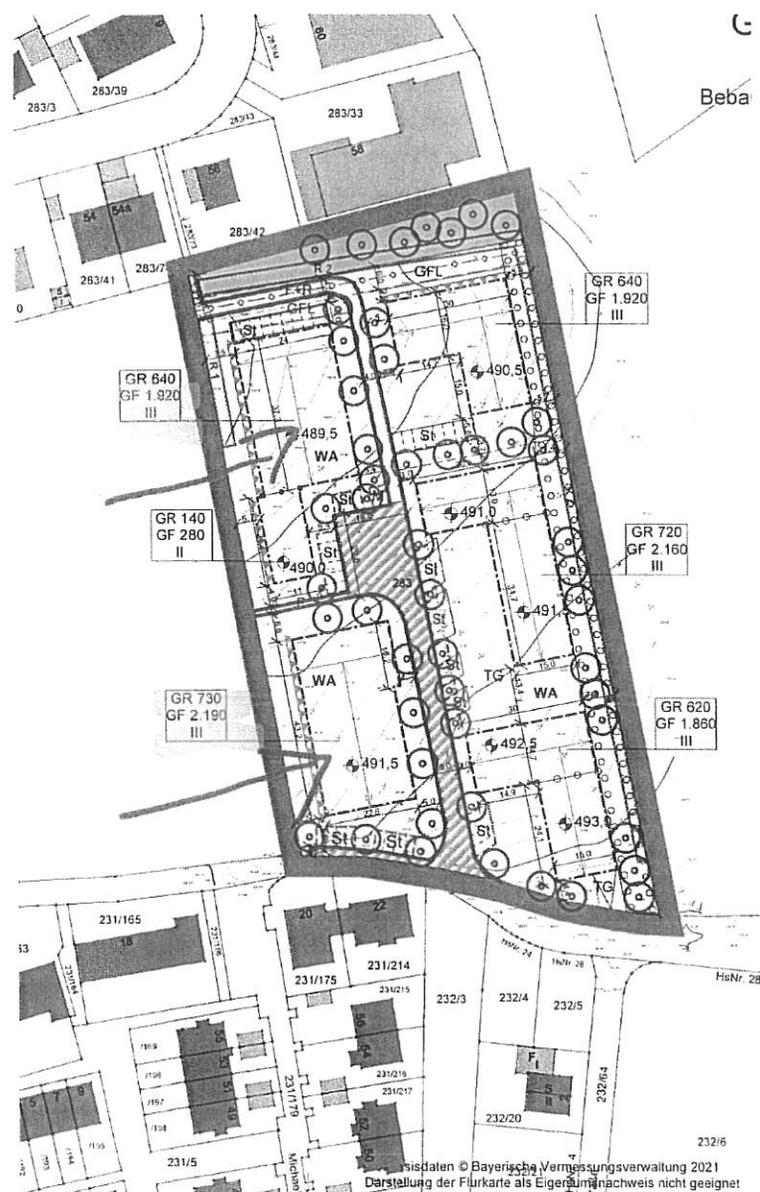
Mit ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.05.2023 wurde darüber informiert, dass der Bebauungsplanentwurf sowie die wesentlich verfügbaren Informationen bzw. Stellungnahmen im Zeitraum vom 10.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausliegen und hierzu jedermann Stellung nehmen kann.

Von einem Bürger wurde mit Schreiben vom 12.06.2023 folgende Stellungnahme abgegeben:

„bei Betrachtung des Entwurfs des Bebauungsplans „Nördlich der Valleystraße“ fällt auf, dass die geplanten Gebäude im westlichen Teil des geplanten Gebietes nicht mit den bestehenden Bebauungsplänen der angrenzenden Gebiete harmonisieren.

Für die geplanten Gebäude im westlichen Teil (siehe markiertes Bild mit roten Pfeilen anbei) sollen 3 Vollgeschosse bei einer maximalen Wandhöhe von 9 Metern erlaubt werden. Dies steht im Widerspruch zu den direkt angrenzenden Gebieten im Norden (Gewerbe-Mischgebiet) und im Süden (Wohngebiet), wo lediglich 2 Vollgeschosse und eine maximale Wandhöhe von 7 Metern erlaubt sind.

Für ein einheitliches Gemeindebild im Ganzen und einen harmonischen Übergang zum direkt angrenzenden Abenteuerspielplatz im speziellen, sollten die bestehenden Grenzwerte auch auf den neuen Bebauungsplan übertragen werden, um städtische Kontraste zu vermeiden und den bei allen Einwohner hoch geschätzten ländlichen Charakter zu bewahren.“



Abwägung:

Das Plankonzept sieht eine den Zielen der Landes- und Regionalplanung (Verweis auf die Stellungnahme der Regierung von Oberbayern, siehe TOP 1.2.7) verdichtete Bebauung vor. Den gleichen Ansatz verfolgte bereits die 2. Änderung des Bebauungsplans Schrammerweg (südlich des Plangebietes). Hier sind zum Zwecke des dringend nötigen Geschosswohnungsbaus ebenfalls Wandhöhen von 9 m und Firsthöhen von 10,5 m festgesetzt. Im Norden sind auf den gewerblich genutzten Grundstücken mit zulässigen 10 m Firsthöhen ähnliche Gebäudehöhen vorhanden. Bei den geplanten Nutzungen handelt es sich um Geschosswohnungsbau und soziale Einrichtungen, die beide städtebaulich nicht mit den kleinteiligen Doppelhäusern vergleichbar sind.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. §13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

Sachverhalt:

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Folgende Stellen wurden angeschrieben und entsprechend § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau
2. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstfeldbruck
3. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-FFB
4. Bayerisches Landesamt für DenkmalpflegeReferat B Q
5. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim
6. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
7. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
8. Deutsche Telekom AG, T-Com, TI NL Süd PTI 23
9. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1
10. Energienetze Bayern GmbH
11. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse
12. Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
13. E-Werke Haniel Haimhausen
14. Gemeinde Eching
15. Gemeinde Fahrenzhausen
16. Gemeinde Hebertshausen
17. Gemeinde Röhrmoos
18. Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
19. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
20. Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
21. Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
22. Landratsamt Dachau
23. Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
24. Polizeiinspektion Dachau, Abt. Straßenverkehr
25. Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
26. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde
27. Regionaler Planungsverband München
28. Staatliches Bauamt Freising, Fachbereich Straßenbau
29. Stadt Unterschleißheim
30. Wasserwirtschaftsamt München
31. TenneT TSO GmbH
32. Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
33. Deutsche Glasfaser, Büro Borken
34. Bayernets GmbH
35. Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd
36. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen,Referat 814

37. Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226
38. Deutsche Post
39. Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
40. Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern
41. Vodafone Kabeldeutschland GmbH Leitungsauskunft
42. pledoc Leitungsauskunft

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange teilten mit, dass keine Einwände, Hinweise o. ä. gegen die Planung bestehen, bzw. die Belange durch die Planung nicht berührt werden:

1. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Dachau, Schrb. vom 11.05.2023
2. Bayernwerk Netz GmbH, BAG NC Unterschleißheim, Schrb. vom 25.05.23
3. Eisenbahnbundesamt, Sachbereich 1, Schrb. vom 17.05.2023
4. Energienetze Bayern GmbH, Schrb. vom 03.05.2023
5. Erzbischöfliches Ordinariat, R1, FB Pastoralraumanalyse, Schrb. vom 31.05.2023
6. Gemeinde Fahrenzhausen, Schrb. vom 23.05.2023
7. Gemeinde Hebertshausen Schrb. vom 24.05.2023
8. Gemeinde Röhrmoos, Schrb. vom 11.05.2023
9. Regionaler Planungsverband München, Schrb. vom 25.05.2023
10. Staatliches Bauamt Freising, Schrb. vom 05.05.2023
11. TenneT TSO GmbH, Schrb. vom 09.05.2023
12. Bayernets GmbH, Schrb. vom 04.05.2023
13. Vodafone Kabeldeutschland GmbH Leitungsauskunft, Schrb. vom 12.06.23
14. pledoc Leitungsauskunft, Schrb. vom 11.05.2023

Von folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte keine Äußerung

- Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Dachau-FFB
- Bund Naturschutz in Bayern e.V., Ortsgruppe Haimhausen
- Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
- Evang.-luth. Kirchengemeindeamt München
- E-Werke Haniel Haimhausen
- Gemeinde Eching
- Handwerkskammer für München und Oberbayern, Abt. 1.2 Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr
- Landratsamt Dachau, Kreisheimatpflegerin
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Dachau
- Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH
- Regierung von Oberbayern, Luftamt Südbayern
- Stadt Unterschleißheim
- Regierung von Oberbayern, Bergamt Südbayern
- Deutsche Glasfaser, Büro Borken
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 814
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen, Referat 226
- Deutsche Post

- Kreisbehindertenbeauftragter im Landratsamt Dachau
- Amt für ländliche Entwicklung Oberbayern

In den nachfolgenden Tagesordnungspunkten (1.2.1 bis 1.2.13) werden die zur Abwägung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Äußerungen dem Gemeinderat vorgelegt.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt Kenntnis von den hier beteiligten Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB. Gleichzeitig nimmt er davon Kenntnis, dass nicht alle beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme abgegeben haben. Er nimmt gleichzeitig von der Zustimmung der oben aufgeführten Behörden und Trägern öffentlicher Belange Kenntnis.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.1 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle vom 12.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich
Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle gibt folgende Stellungnahme ab:

Hinweise:

1. Allgemeines

Bei der Erstellung der nachfolgenden Stellungnahme wurde die Kreisbrandinspektion Dachau, vertreten durch Herrn KBR Reischl mit eingebunden. Nach Art. 1 Abs. 1 Bayerisches Feuerwehrgesetz (BayFwG) haben die Gemeinden als Pflichtaufgabe im eigenen Wirkungskreis dafür zu sorgen, dass drohende Brand- und Explosionsgefahren beseitigt und Brände wirksam bekämpft werden (abwehrender Brandschutz) sowie ausreichend technische Hilfe bei sonstigen Unglücksfällen oder Notständen im öffentlichen Interesse geleistet wird (technischer Hilfsdienst). Nach Abs. 2 haben die Gemeinden zur Erfüllung dieser Aufgaben in den Grenzen ihrer Leistungsfähigkeit gemeindliche Feuerwehren (Art. 4 Abs. 2 BayFwG) aufzustellen, auszurüsten und zu unterhalten.

2. Feuerwehr

Die nächstgelegene Feuerwehr ist die Freiwillige Feuerwehr Haimhausen. Unterstützt wird diese durch die Feuerwehren aus dem Gemeindebereich Haimhausen. Ein Hubrettungsgerät steht innerhalb der Hilfsfrist nicht zur Verfügung.

3. Hilfsfrist

Die Hilfsfrist wird im betroffenen Bereich des Gemeindegebiets Haimhausen in der Regel eingehalten.

4. Löschwasser

Durch die Gemeinde ist die notwendige Löschwasserversorgung bereitzustellen und zu unterhalten. Wird die Bereitstellung von Löschwasser an einen Zweckverband übertragen, sind zudem Regelungen zur Bereitstellung von Löschwasser und deren Entnahmeeinrichtungen (Hydranten) einschließlich deren Pflege vertraglich festzulegen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entnahme von Löschwasser auch weiterhin für Einsätze und Übungen durch die gemeindliche Feuerwehr jederzeit und kostenfrei möglich sind.

Die zur Verfügung zu stellende Löschwassermenge richtet sich nach der Art und Größe der Bebauung und ist dementsprechend zu ermitteln.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach DVGW 405 mit 800 l/min (48 m³/h) über mindestens 2 h. Bei Gewerbebauten ergibt sich der Löschwasserbedarf nach DVGW 405 mit 1600 l/min (96 m³/h) über mindestens 2 h. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Der Nachweis nach DVGW W 405 ist durch den Wasserversorger vorzulegen.

5. Flächen der Feuerwehr

Die Flächen der Feuerwehr sind nach der Richtlinie „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ zu erstellen und in Betrieb zu halten sowie entsprechend freizuhalten.

6. Anleiterbare Stellen

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmter Fenster oder Stellen mehr als 8 m über Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt. Für den zweiten Flucht- und Rettungsweg für die Aufenthaltsbereiche im Dachgeschoss ist zu beachten, dass die Wege auf der Dachfläche vom Austrittsbereich der Aufenthaltsräume auf die Dachfläche bis zu einer möglichen Anleiterstelle für die Feuerwehr hindernisfrei und ohne abschließbare Abtrennungen begehbar sein müssen. Sollten tragbare Leitern der Feuerwehr zum Einsatz kommen, müssen die Aufstellflächen eben und zu jederzeit freigehalten sein. Der Transportweg für tragbare Leitern der Feuerwehr darf die 50 m Lauflänge nicht überschreiten. Die Entfernung wird entweder von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen oder von den dafür vorgesehenen Bewegungsflächen im Sinne der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr.

7. Leitern der Feuerwehr

Die Leitern der Feuerwehr sind genormt, auch die Beladung der Löschfahrzeuge ist genormt. Das stets vorhandene Minimum stellt die vierteilige Steckleiter dar, die eine Einsatzlänge von 8,40 m besitzt und mit der man die äußere Brüstungshöhe des zweiten Obergeschosses (8 m) erreicht. Auf diese Leiter ist das Baurecht ausgerichtet.

Abwägung:

Die Stellungnahme wurde mit dem für die Erschließungsplanung beauftragten Ing.-Büro (Wipfler Plan) und dem Wasserzweckverband abgestimmt.

Zum Löschwassernachweis:

Nachzuweisen ist erschließungsseitig die Löschwassermenge von mind. 96 m³/h, da die Geschossflächenzahl der Bebauung bei >0,7 liegt. Die Fa. Fink Leitungsmesstechnik hat eine Hydrantenmessung der beiden nächstgelegenen Unterflurhydranten in der Valleystraße durchgeführt. Ergebnis: Dadurch, dass beide Hydranten zeitgleich geöffnet und gemessen wurden, lassen sich die Werte zu einer Gesamtmenge von 1716 l/min (102,9m³/h) addieren. Die nötige Löschwasserleistung ist für das Plangebiet gesichert. Die Ausführungen zum Arbeitsblatt W405 dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Ausführungsplanung (Straßenplanung) und Baumaßnahmen berücksichtigt.

Flächen für die Feuerwehr:

Die allgemeinen Hinweise zum objektbezogenen Brandschutz werden in der Planung bereits berücksichtigt. Die Erreichbarkeit der Baufenster für die Feuerwehr ist über die Stichstraße bzw. vom Norden über das Gebiet „Am Pfanderling“ gesichert. Die Transportwege für tragbare Leitern der Feuerwehr ab der öff. Verkehrsfläche sind kürzer als 50 m. Die max. Brüstungshöhe wird ebenfalls bereits berücksichtigt, mehr als 3 Geschosse können im Plangebiet nicht realisiert werden. Die Berücksichtigung

der Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14090“ ist bereits unter B Hinweise enthalten.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich Kreisbrandinspektion/Brandschutzdienststelle, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.2 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft vom 10.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Kommunale Abfallwirtschaft gibt folgende Stellungnahme ab:

Hinweise:

1. Grundsätzliche Anforderungen an die Gestaltung von Straßen

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 DGUV Vorschrift 70 „Fahrzeuge“ (bisher BGV D 29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. U. a. müssen Fahrwege so gestaltet sein, dass eventuelle Steigungen sowie Gefällstrecken von Müllfahrzeugen gefahrlos befahren werden können.

1.1 Tragfähigkeit

Fahrbahnen müssen für Abfallsammelfahrzeuge bis 26 t zulässiges Gesamtgewicht ausreichend tragfähig sein. Empfehlenswert wären jedoch 28 – 30 t, da die Entsorger vermehrt Elektro-LKW's einsetzen.

1.2 Mindestbreite mit Begegnungsverkehr

Fahrbahnen müssen als Anliegerstraßen oder -wege mit Begegnungsverkehr grundsätzlich eine Breite von mindestens 4,75 m aufweisen. Erfahrungsgemäß führen diese Fahrbahnbreiten allerdings immer wieder zu Behinderungen bei der Müllabfuhr durch parkende Fahrzeuge, so dass breite Fahrwege zu empfehlen wären.

1.3 Berücksichtigung der Schleppkurven

Straßen müssen so gestaltet sein, dass in Kurvenbereichen die Schleppkurven der eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigt werden. Die vom Landkreis beauftragten Entsorgungsunternehmen bringen i. d. R 3-achsige Sammelfahrzeuge (mit gelenkter Nachlaufachse) zum Einsatz, die dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen und eine Fahrzeuglänge von 10 Meter aufweisen. Hinweise zu geeigneten Maßnahmen der Schleppkurven sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06) zu entnehmen.

1.4 Durchfahrtshöhe

Straßen müssen eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4 m zuzüglich Sicherheitsabstand aufweisen. Dächer, Äste von Bäumen, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtprofil ragen, da bei einer Kollision die Gefahr besteht, dass sicherheitstechnisch wichtige Bauelemente am Abfallsammelfahrzeug unbemerkt beschädigt werden.

1.5 Wendeanlagen

Müll darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C 27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Sackgassen, die nach dem Erlass der DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ (bisher BGV C 27) am 01.10.1979 gebaut sind, müssen am Ende über eine geeignete Wendeanlage verfügen. Zu den Wendeanlagen gehören in diesem Zusammenhang Wendekreise, Wendeschleifen und Wendehämmer.

1.5.1 Wendekreise/Wendeschleifen

Wendekreise/Wendeschleifen sind u. a. dann geeignet, wenn sie

- a) ein Wendemanöver in einem Zug erlauben, ohne dass der Bordstein überfahren werden muss; der erforderliche Radius ist vom Fahrzeugtyp abhängig;
- b) mindestens die Schleppkurven für die eingesetzten bzw. einzusetzenden Abfallsammelfahrzeuge berücksichtigen;
- c) an der Außenseite der Wendeanlage eine Freihaltezone von 1 m Breite für Fahrzeugüberhänge vorgesehen ist (frei von Hindernissen wie Schaltschränken, Lichtmasten, Verkehrsschildern, Bäumen und anderen festen baulichen Einrichtungen).

Hinweise zu geeigneten Maßen sind z. B. den „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ zu entnehmen.

2. Sonstige Hinweise

Werden die vorgenannten Mindestanforderungen an Zufahrtswegen nicht erfüllt, kann durch den Landkreis die Abholung der Sammelbehältnisse vor den anschlusspflichtigen Grundstücken nicht sichergestellt werden. Bei Straßen und Wohnwegen, die von Müllfahrzeugen nicht befahren werden dürfen (z. B. fehlende oder nicht ausreichende Wendeanlagen oder zu geringe Fahrbahnbreite), müssen für die Müllbehälter und Wertstoffsäcke der Anlieger entsprechend dimensionierte Sammelplätze im Bereich der Einmündung in die nächste für das Müllfahrzeug befahrbare Straße angelegt werden. Bei der Einrichtung dieser Sammelplätze sollten folgende Vorgaben gemäß § 16 DGUV Vorschrift 43 „Müllbeseitigung“ berücksichtigt werden.

- Um spätere Interessenskonflikte mit künftigen Anliegern zu vermeiden, sind die Sammelplätze in den Bebauungsplan aufzunehmen und entsprechend zu erläutern.
- Zusätzlich ist es sinnvoll, die Käufer der Grundstücke an den Wohnwegen im Rahmen des Kaufvertrages darauf hinzuweisen, dass jegliche Abfälle im Bringsystem an den ausgewiesenen Sammelplätzen zur Abholung bereitzustellen sind.
- Die Sammelplätze sind so anzulegen, dass weder Fußgänger- noch der Straßenverkehr gefährdet oder behindert werden.
- Die Sammelplätze müssen vom Müllfahrzeug so angefahren werden können, dass das Laden problemlos möglich ist.
- Die Fläche des Sammelplatzes ist auf die Anzahl der zukünftigen Nutzer und die zugelassenen Abfallbehälter des Landkreises sowie Gelben Säcke für Leichtverpackungen abzustimmen.
- Eine zumutbare Transportentfernung der Abfallbehälter zum Sammelplatz sollte nicht überschritten werden.

Abwägung:

Standardschreiben mit allgemeinen Hinweisen zur Abfallentsorgung.

Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Fahrbahnbreite in der Anliegerstraße beträgt für die Fahrbahn 4,75 m zzgl. eines 1,25 m breiten Grünstreifens, der bei Bedarf in der Ausführungsplanung überfahrbar ausgebildet werden kann oder im Bereich der Zufahrt zum Wendehammer auch entfallen kann. Öffentliche Stellplätze innerhalb des Straßenraums sind nicht vorgesehen. Es sind ausreichend Stellplätze für die geplanten Nutzungen auf den jeweiligen Baugrundstücken vorgesehen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich, in dem ausreichend Platz für die Abwicklung der Müllabfuhr vorhanden ist. Für die nördlichen Grundstücke (JUZ und Seniorenwohnen) ist eine Sammelfläche zum Bereitstellen der Mülltonnen am Abfuhrtag bereits im Bereich des Wendehammers festgesetzt. Die Mülltonnen der beiden Geschosswohnungsbauten und des Kinderhauses können direkt an der Valleystraße geleert werden. Bei der Planung wurde die Wendefläche für ein 4-achsiges Müllfahrzeug zugrunde gelegt (entspricht denen eines 3-achsigen Müllfahrzeugs). Wie in der Stn. aufgeführt, kommen als Wendeanlagen Wendeschleifen, Wendekreise oder Wendehämmer gem. RASSt in Betracht. Mit dem zuständigen Beschäftigten der Abt. Abfallrecht im LRA wurden die nötigen Abmessungen für die flächensparendste Variante des Wendehammers (Radius 6 m) am 05.04.2023 abgestimmt. Diese sind in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Beschränkungen der Durchfahrtshöhen sind durch die Planung nicht betroffen. Die Ausgestaltung der Tragfähigkeit und Durchfahrtshöhen der Wege ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Kommunale Abfallwirtschaft, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.3 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz vom 15.05.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Technischer Umweltschutz hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Hinweise:

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ing.Büros Kottermair GmbH, Bericht Nr. 7943.1/2022-JB vom 13.06.2022 vorgelegt, welche den auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärm sowie Lärm ausgehend von einem westlich gelegenen Freizeitgelände berechnet.

Gewerbelärm

In Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung wurden Rasterlärmkarten zu den einwirkenden Gewerbelärmimmissionen, die von Norden auf das Plangebiet einwirken, dargestellt. Der Berechnungsansatz hierfür wurde nach unserer Einschätzung sehr konservativ gewählt, so dass ggf. die daraus folgenden und in Nr. 9.1 des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz in dieser Form nicht erforderlich sein könnten. Wir empfehlen daher eine detaillierte Berechnung des einwirkenden Gewerbelärms unter Berücksichtigung des baurechtlichen Genehmigungsbescheides des für das Plangebiet maßgeblichen Gewerbes auf FINr. 283/33. Erst dann sollten, auch hinsichtlich einer möglichen Abschirmung durch Gebäudeteile, bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete entsprechende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt werden. Abhängig von der detaillierten Berechnung ist auch ggf. eine Verschiebung der nördlichen Baugrenze im Plangebiet nach Süden zielführend, um die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet einhalten zu können.

Lärm ausgehend von einer Freizeitanlage

In Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung wurden Rasterlärmkarten zu den einwirkenden Lärmimmissionen ausgehend von einem westlich des Plangebietes gelegenen Freizeitgeländes dargestellt. Diese sind nach unserer fachlichen Einschätzung nur eine grobe Abschätzung der Lärmimmissionen und sind im Zuge der weiteren Planung zwingend zu konkretisieren, bevor Lärmschutzmaßnahmen definiert werden. Als Berechnungsansatz wurde die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) unter Berücksichtigung der Ruhezeiten gewählt. Unserer Kenntnis nach liegt für FINr. 283/4 ein baurechtlicher Genehmigungsbescheid vom 25.03.1998 vor, in dem Immissionsrichtwerte nach TA Lärm festgesetzt wurden. Wir bitten zunächst rechtlich prüfen zu lassen, ob eine Berechnung nach dem baurechtlichen Bescheid oder nach der 18. BImSchV zu erfolgen hat. Bei einer Berechnung nach TA Lärm wäre das Freizeitgelände zusammen mit dem nördlich des Plangebietes gelegenen Gewerbe auf FINr. 283/33 zu betrachten. Sollte eine Berechnung nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung möglich sein, empfehlen wir auch die Anwendbarkeit des Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen (KJG) vom 20.07.2011 rechtlich zu prüfen. Hier wären für Jugendspieleinrichtungen die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten anzuwenden. Wir bitten unter Berücksichtigung plausibler Berechnungsansätze (z. B. Nutzungszeiten, lärmintensive Bereiche) die Lärmimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und ggf. bei

Überschreitungen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung bzw. der TA Lärm Maßnahmen zum Schutz vor Lärmimmissionen festzusetzen. Auch hier empfehlen wir gemeindlich zu prüfen, ob ggf. eine Anpassung der Baugrenzen bei fortgeschrittenem Planungsstand der Gebäudestrukturen zielführend sein könnte.

Betriebsbereich

Wir bitten, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5 a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Abwägung

Gewerbelärm: Lt. Landratsamt ist der Berechnungsansatz konservativ gewählt und Maßnahmen ggf. nicht erforderlich. Warum ein Abrücken der Baugrenze nach Süden angeregt wird, kann daher nicht nachvollzogen werden. Die Stellungnahme wurde zum Ansatz genommen, den letzten Stand der Planzeichnung und die gutachterlichen Lärmkarten erneut abzugleichen. Im Ergebnis muss die Signatur der Fest. 9.1 (Schallschutzmaßnahmen) auch am geplanten Gebäude „JUZ“ eingetragen und die Begründung entsprechend angepasst werden.

Freizeitanlagenlärm: Der baurechtliche Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Dachau vom 25.03.1998 geht irrtümlicherweise in den Nebenbestimmungen auf die TA Lärm ein, wobei die Immissionsrichtwerte ausschließlich für gewerbliche Anlagen gelten. Die für die Bauleitplanung erfolgte Begutachtung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH geht von der Anwendbarkeit der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) aus. Diese Verordnung ist im vorliegenden Fall einschlägig. Dies wurde auch rechtlich abgeklärt und dem Ingenieurbüro die Vorgehensweise als richtig bestätigt mit der Begründung, dass auf einer rechtlich nicht fundierten Grundlage eine weitergehende Beurteilung nicht erfolgen kann.

Betriebsbereich: Der Hinweis (Betriebsbereich mit gefährlichen Stoffen) wird in die Begründung aufgenommen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Technischer Umweltschutz, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in der Begründung (Betriebsbereich, Immissionsschutzmaßnahmen JUZ) geändert und ergänzt. Weiterhin wird die Planzeichnung dahingehend geändert, dass die Signatur Immissionsschutz beim Gebäude „JUZ“ eingetragen wird. Weiteres ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.4 Stellungnahme Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange vom 07.06.2023

Sachverhalt:

Das Landratsamt Dachau, Fachbereich Rechtliche Belange hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Hinweise:

- Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass mit den aktuellen Festsetzungen auf den geplanten Flächen für KiTa, Seniorenzentrum und Jugendzentrum auch Wohngebäude zulässig sind und bitten dahingehend das Verfahren nach § 13b BauGB, welches nur für Wohnnutzung anwendbar ist nochmals zu überdenken. In einem Regelverfahren könnten die genannten Flächen als Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) festgesetzt werden, was eine Wohnbebauung grds. ausschließen würde. Alternativ wird empfohlen auf den geplanten Flächen für KiTa, Seniorenzentrum & Jugendzentrum nach § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur jene Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) als zulässig festzusetzen.

Abwägung:

Da die Flächen für die sozialen Einrichtungen im Eigentum der Gemeinde Haimhausen sind und die Gemeinde selbst Bauherr ist, entfällt die Notwendigkeit Wohnnutzungen an dieser Stelle auszuschließen.

- Zum Planzeichen für Tiefgaragen:
In den Festsetzungen werden die Flächen für Tiefgaragen mit „TGa“ betitelt, in der Planzeichnung jedoch nur mit „TG“. Wir bitten darum dies entsprechend anzupassen.

Abwägung:

Die Anpassung ist vorzunehmen.

- Zu Begründung Punkt 2.1 Abs. 1:
Wir bitten darum, hier die Gemarkung des Plangebiets einzufügen.

Abwägung:

„Gemarkung Haimhausen“ wird ergänzt.

- . Zu Begründung Punkt 3.1 Abs. 1:

Zum 01.06.2023 ist die Teilfortschreibung des LEP Bayern (LEP 2023) in Kraft getreten. Wir bitten darum hier die Rechtsgrundlage (LEP 2023) korrekt anzugeben und ggf. die Änderung des LEPs entsprechend bei der Planung zu berücksichtigen.

Abwägung:

Die Ergänzung ist vorzunehmen. Die Änderungen im LEP haben keine Auswirkung auf die Planung.

- Zu Begründung Punkt 5.4 – Stellplatzberechnung:
Wir bitten darum diese Berechnung nochmals zu überarbeiten. Es kann nicht verstanden werden, wie – auf Grundlage dieses Berechnungsschemas – die daraus entstehende Stellplatzanzahl in der Praxis umgesetzt werden kann.

Abwägung:

Der Stellplatzbedarf wurde nachvollziehbar berechnet. Dort, wo es zu ungeraden Zahlen kommt, wird - wie in der Stellplatzsatzung bestimmt - auf die volle Zahl aufgerundet. Dies ist in der Tabelle entsprechend erfolgt. Die oberirdisch zu schaffenden Stellplätze sind in der Planzeichnung festgesetzt. Umsetzungsprobleme in der Praxis können nicht nachvollzogen werden. Es werden sogar 8 mehr (als die notwendigen 42) oberirdischen Stellplätze nachgewiesen.

Die Tabelle wird zur Vermeidung von Leseproblemen aus der Begründung entfernt, es genügt der Nachweis, dass alle lt. Stellplatzsatzung nötigen Stellplätze erbracht werden können.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Landratsamts Dachau, Fachbereich: Rechtliche Belange, zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird entsprechend redaktionell geändert (Begründung) und ergänzt (Planzeichnung).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.5 Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten vom 02.06.2023

Sachverhalt:

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Stellungnahme 1: Wir begrüßen, dass die Duldung von landwirtschaftlichen Emissionen bereits im Bebauungsplan aufgenommen ist. Wir weisen darauf hin, dass die geplanten Grünflächen so anzulegen (insbesondere Abstand bei Baumpflanzungen) und zu pflegen sind, dass es zu keiner Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kommt.

Abwägung: Ein Verweis auf die geltenden Regelungen gemäß AGBGB zu Grenzabständen von Anpflanzungen, insbesondere in der Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen wird als Hinweis unter „Grünordnung“ aufgenommen.

Stellungnahme 2: Zudem ist mit Bedauern festzustellen, dass durch die Bebauung Flächen mit weit überdurchschnittlicher Bonität versiegelt werden und damit für die Nahrungsmittelproduktion verloren gehen.

Abwägung: Das Plangebiet fungiert als Abrundung des Ortsrandes, es wird soweit es die Umgebung erlaubt, möglichst flächensparend (öff. Erschließung, Geschosswohnungsbau) gebaut und v.a. auch für soziale Zwecke genutzt. Andere Flächen zur Unterbringung dieser Nutzungen sind in der Gemeinde Haimhausen nicht vorhanden. In Abwägung dieser Belange wurde dem Wohl der Allgemeinheit (Schaffung von Wohnraum und soz. Betreuungseinrichtungen) der Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft eingeräumt.

Bereich Forsten: Forstliche Belange sind bei den Planungen nicht betroffen.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird entsprechend redaktionell ergänzt (Hinweise zur Grünordnung).

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.6 Stellungnahme Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd vom 08.05.2023

Sachverhalt:

Der Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Freising Süd hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„von uns ist vorgesehen, das Baugebiet durch eine Hauptwasserleitung in der neuen Zufahrtsstraße wasserversorgungsmäßig zu erschließen. Hierfür sind hinreichende Spartenpläne auszuarbeiten und uns zur Verfügung zu stellen. Die zu erstellenden Gebäude sind gemäß unseren Satzungen an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Wir weisen darauf hin, dass im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Hauptwasserleitung DN 400 AZ verlegt ist (siehe Planausschnitt). Die Leitungstrasse sollte von tiefwurzelnden Bäumen freigehalten werden, um evtl. Reparaturen entsprechend ausführen zu können.

Abwägung:

Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungs- und Ausbauplanung sowie der Bepflanzung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Zweckverbands Wasserversorgungsgruppe Freising-Süd zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.7 Stellungnahme Regierung von Oberbayern - Höhere Landesplanungsbehörde vom 08.05.2023

Sachverhalt:

Die Regierung von Oberbayern – Höhere Landesplanungsbehörde hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Planung

Die Gemeinde Haimhausen beabsichtigt die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau, einer Einrichtung für senioren- und pflegegerechtes Wohnen sowie ein Haus für Kinder und ein Jugendzentrum zu schaffen. Das Plangebiet (ca. 1,3 ha) liegt direkt östlich des Abenteuerspielplatzes am östlichen Ortsrand von Haimhausen und grenzt im Norden an gewerblich bebautes Mischgebiet und im Süden am Allgemeines Wohngebiet an. Es ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche im Flächennutzungsplan dargestellt und soll nun im Wesentlichen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Bewertung

Der Bedarf für die Neuausweisung ist in der Begründung dargestellt und für die vorliegenden Planungen ausreichend sowie nachvollziehbar. Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich, der für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (RP 14 B II G 21). Hinsichtlich der Erfordernisse zum Flächensparen (LEP 3.1 G, RP 14 BII G 1.2) sind die vorgesehenen verdichteten Bauweisen zu begrüßen.

Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.“

Abwägung:

Die positiven Äußerungen dienen der Kenntnisnahme. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die positive Stellungnahme der Regierung von Oberbayern zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

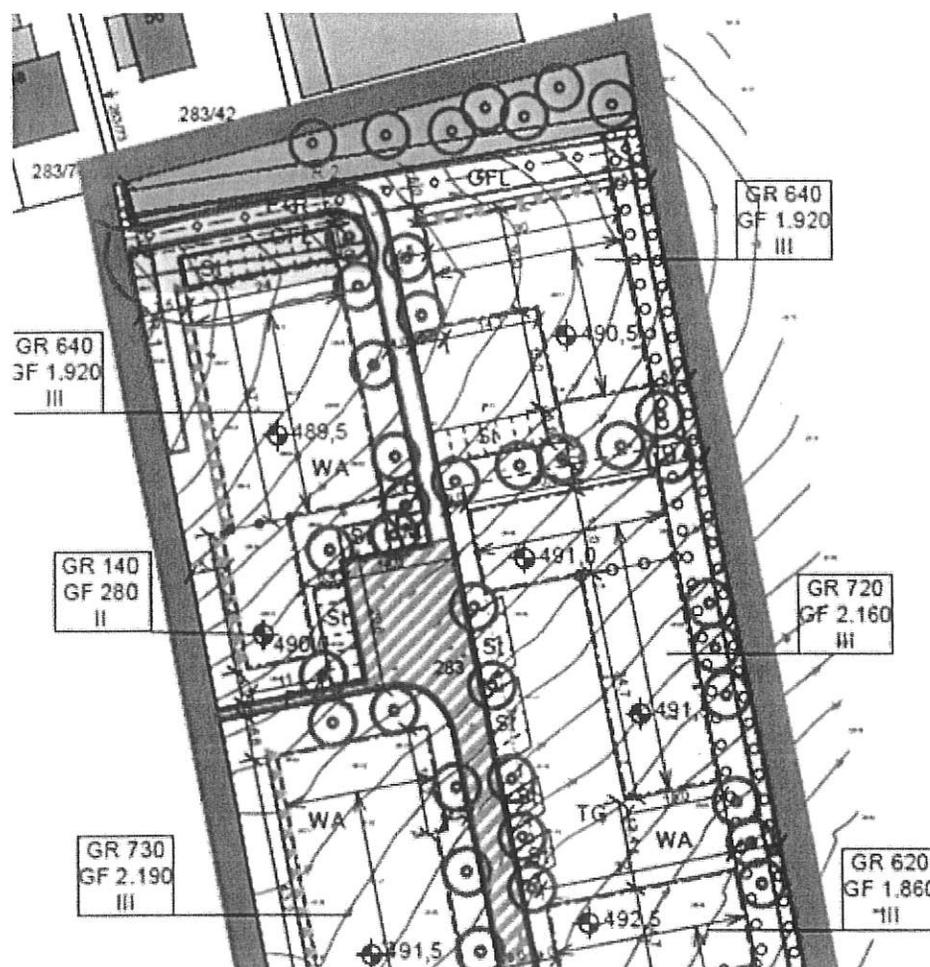
1.2.8 Stellungnahme Polizeiinspektion Dachau vom 17.05.2023

Sachverhalt:

Die Polizeiinspektion Dachau hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Für den Bereich des JUZ werden gemäß 5.4 insgesamt 18 Stellplätze eingeplant. Aus der beiliegenden Skizze erklärt sich für uns nicht, wo nebst dem rot markierten Bereich – nach hiesigem Verständnis 8 Stellplätze – weitere 10 Plätze vorhanden sein sollen. Auch wenn angenommen wird, dass Jugendliche i.d.R. nicht mit dem Pkw zum JUZ fahren, wird hiesigerseits in den Raum gestellt, dass sehr wohl Kfz-Verkehr und etwaige Begegnungen zu erwarten sind, durch

- Personal des JUZ
- ggf. Getränkelieferanten
- im Rahmen etwaiger Anmietung für Privatpersonen für private Veranstaltungen durch Besucher



Dass zu Schließzeiten des JUZ die dortigen Parkflächen ggf. durch Bedienstete des benachbarten Seniorenheims oder deren Besucher genutzt werden und hierdurch zusätzlicher Verkehr generiert wird, ist nicht auszuschließen.

Die Schaffung von 8 Stellplätzen für die KiTA wird hiesigerseits als unterdimensioniert erachtet. Infolge von angeplanten 8 – 9 Gruppen und somit 135 – 160 Kindern ist eher davon auszugehen, dass die eingeplanten Stellflächen bereits durch das Personal vollends in Beschlag genommen werden und dennoch nicht

ausreichend sind. Infolge stehen zu den Stoßzeiten während des Bring- und Holverkehrs bei weitem keine ausreichenden Stellflächen zur Verfügung. Bei der geplanten Stichstraße mit einer Breite von 6 m, davon 4,75 m Fahrbahnfläche sowie 1,25 Grünstreifen steht zu befürchten, dass zu den Stoßzeiten lebhafter Begegnungsverkehr im Bereich der Stichstraße stattfinden wird.

Infolge der Breite von 4,75 m für den zu erwartenden Zweirichtungsverkehr wird befürchtet, dass der Grünstreifen regelmäßig als Ausweichfläche für den Kfz-Verkehr genutzt oder Fußgänger sowie Radfahrer auf den Grünstreifen gedrängt werden. Infolge steht erfahrungsgemäß zu erwarten, dass bei Inbetriebnahme der Einrichtung innerhalb kürzester Zeit Beschwerden eingehen und sich Forderungen zur Verkehrsberuhigung ergeben werden. Wünschenswert wäre ein Bring-/Holbereich, welcher in der Ausgestaltung geeignet ist, zu Stoßzeiten dem erhöhten Verkehrsaufkommen gerecht zu werden.

Dass in diesem Zusammenhang 18 Stellplätze für das JUZ zu Abendzeiten vorgesehen sind, erscheint in diesem Zusammenhang überdimensioniert. Günstiger wäre es aus hiesiger Sicht, die Stellplätze JUZ nach Möglichkeit in direkte Nähe zur KiTA zu planen. Hierdurch könnte sowohl zu den Stoßzeiten frühs wie mittags/nachmittags genügend Parkraum für den Bring-/Holverkehr geschaffen und selbiger Platz abends für das JUZ genutzt werden. Infolge wäre auch ein Befahren des 4 m breiten F+R-Weges nicht erforderlich, wodurch auch ein Konflikt zwischen motorisierten und nicht motorisierten Verkehr vermieden werden kann.

Erfahrungsgemäß wählen Eltern sowohl zu Fuß wie auch mit Rad und Kfz den kürzesten Weg, um die Kinder zur Kita zu bringen. Insbesondere bei schlechtem Wetter werden die Kinder i.d.R. direkt vor die Tür gefahren, um weitere Wege (Tragen des Kindes sowie Rucksack etc.) zu vermeiden. Dabei wird erfahrungsgemäß durch den Kfz-Verkehr bedingt Rücksicht auf die Belange von Fußgängern und Radfahrern genommen, solange das eigene Kind sicher in die Einrichtung gebracht wird.

Abwägung:

Stellplätze JUZ

Es sind 18 Stellplätze auf dem Baugrundstück des JUZ eingetragen (9 im Norden = Fuhrpark, 9 am Wendehammer = Besucher). Des Weiteren ist innerhalb des JUZ-Bauraums die Unterbringung von Stellplätzen, Garagen oder Carports möglich, soweit die aktuelle Situation des JUZ (v.a. der Fuhrpark) diesen Bedarf hat. Der F + R nach Norden wird nur für Berechtigte befahrbar sein, nicht für den allgemeinen Besucherverkehr. Die dortigen Stellplätze werden optisch als zum JUZ Fuhrpark gehörend gestaltet (z.B. beschriftet), während die am Wendehammer öffentlichen Charakter haben. Dass die Bediensteten des Seniorenwohnens die Parkplätze des JUZ nutzen, ist nicht anzunehmen, da diese direkt vor der eigenen Tür über ausreichend Stellplätze verfügen (kurze Wege). Zudem dürften die Stellplätze nördlich des JUZ gerade außerhalb der JUZ-Betriebszeiten von den Fahrzeugen des JUZ-Fuhrparks belegt sein.

Stellplätze KiTA:

Die Stellplatzplanung hält sich an die Vorgaben der Haimhauser Stellplatzsatzung. Ziel ist es langfristig beim MIV ein Umdenken und nachhaltiges Handeln der Eltern zu erreichen. Im Jahr 2023 steht die Gemeinde am Beginn dieses Prozesses. Die auf

die Zukunft ausgelegte Planung will vermeiden, dass künftig nicht genutzte/ benötigte Flächen unnötig versiegelt werden. An der bisherigen Planung wird deshalb festgehalten. Dennoch erkennt die Gemeinde die Bedenken der PI Dachau, dass zum gegenwärtigen Zeitpunkt 8 Stellplätze für einen 9gruppigen Kindergarten nicht den Anforderungen der Realität entsprechen. Um den momentan noch hohen Pkw-Parkdruck zu begegnen, sind in der unmittelbaren Nachbarschaft zahlreiche für den Hol- und Bringverkehr geeignete Stellplätze vorhanden: Direkt an der Valleystraße südlich des Abenteuerspielplatzes (außerhalb des Geltungsbereichs) sowie am Wendehammer (die Stellplätze des JUZ dürften insbesondere in den Morgenstunden frei sein). Gerade die Mehrfachnutzung der JUZ- und Kinderhaus-Stellplätze ist angestrebt, um insgesamt unnötige Versiegelung zu vermeiden. Die Gefahr des Überfahrens des Grünstreifens und des ungeordneten Parksuchverkehrs kann damit ausgeschlossen werden.

Beschluss Nr. 1:

Die Stellungnahme der PI Dachau wird zur Kenntnis genommen. Der Gemeinderat macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.9 Stellungnahme Deutsche Telekom vom 22.05.2023

Sachverhalt:

Die Deutsche Telekom gibt folgende Stellungnahme ab:

„Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen. Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 3 Monate vor Baubeginnen in der Verbindung mit“

Abwägung:

Die Äußerungen dienen der Kenntnisnahme und werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung ist aufgrund der Stellungnahme nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom zur Kenntnis. Änderungen der Planung sind nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.10 Stellungnahme Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 04.05.2023

Sachverhalt:

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Wir weisen darauf hin, dass evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

Abwägung:

Unter Ziff. 11 der Hinweise der Satzung ist bereits ein entsprechender Hinweis vorhanden.

Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.11 Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt München vom 13.06.2023

Sachverhalt:

Das Wasserwirtschaftsamt München hat folgende Stellungnahme abgegeben:

1.Niederschlagswasserbeseitigung

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen. Ein kf-Wert von 10^{-5} ist für die Konzeption der Versickerungsanlagen sicher hilfreich. Für die tatsächliche Ausplanung und Bemessung ist der Ansatz eines festen Wertes jedoch nicht ausreichend. Wir bitten, dies im entsprechenden Hinweis Nr. 9 anzupassen. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

Vorschlag zur Änderung des Plans:

Festsetzung der Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention von Niederschlagswasser erforderlich sind (entsprechend der noch zu erstellenden Erschließungskonzeption).

Vorschlag für Festsetzungen

„Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.“

„Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.“

„Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.“

„Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.“

„Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig / vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.“

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

„In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.“

„Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist einer Retentionsfläche zuzuführen und dort zur Versickerung zu bringen, bzw. falls dies nicht möglich ist, ggf. gepuffert direkt in ein Gewässer oder nach den Maßgaben der kommunalen Entwässerungssatzung in einen öffentlichen Misch- oder Regenwasserkanal einzuleiten.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeindegebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

2.Vorsorgender Bodenschutz

Vorschläge für Hinweise zum Plan

„Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen“

„Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.“

3.Zusammenfassung

Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Abwägung:

Zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Stellungnahme wurde mit dem beauftragten Ing.-Büro abgestimmt. Ein Erschließungskonzept liegt vor und ist in der Begründung ausführlich erläutert. Dieses betrachtet v.a. die öffentlichen Erschließungsflächen. Zur Versickerung auf den Baugrundstücken ist ein Mindestmaß an Vorgaben getroffen. Die Versickerung über die belebte Bodenzone scheidet aus, es sind Versickerungsanlagen mit Bodenaustausch nötig. Genaue Angaben zur Dimensionierung der aufgrund der Bodenbeschaffenheit nötigen Sickeranlagen können erst bei der Objektplanung getroffen werden. Der vorgegebene kf-Wert ist mit 10^{-5} m/s am unteren Ende des entwässerungstechnisch relevanten Bereichs. Laut Gutachten und Rücksprache mit dem Baugrundgutachter wird dieser erreicht.

Zur Klarstellung wird die Begründung konkreter formuliert.

„Für das Plangebiet liegt ein Erschließungs-/ Entwässerungskonzept (Verkehr und Entwässerung) vor, dass im Bebauungsplan umgesetzt wird:

- Die Entwässerung der Verkehrsflächen erfolgt über Rigolen (Fläche R1).
- Bei Starkniederschlägen anfallendes Hangwasser wird über die Entwässerungsmulde abgefangen (Fläche R2).
- Für das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser scheidet die Versickerung über die belebte Bodenzone aus (siehe Sickerfähigkeit). Notwendig und in den Hinweisen enthalten sind Versickerungsanlagen in Form von Rigolen oder Sickerschächten (um tiefer liegende versickerungsfähige Sande zu erreichen). In diesem Zusammenhang ist ein Bodenaustausch erforderlich. Nachdem direkt in den Untergrund eingeleitet wird, ist zuvor eine Vorreinigung erforderlich. Die Vorgehensweise ist im TRENGW Anlage Absatz 4 vorgegeben. Damit ist die Erforderlichkeit von Sickerschächten begründet. Flächen für solche unterirdischen Versickerungsanlagen sind auf den Grundstücken nicht gesondert festgesetzt (Flexibilität für die Objektplanung), jedoch ausreichend vorhanden.“

In Festsetzung 7.6 (Retentionsfläche R 2) wird zur Klarstellung ergänzt:

„Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.“

Die Hinweise werden um die Formulierung des WWA ergänzt.

„Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das Landratsamt Dachau erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.“

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser: Die geforderte Begrüpfungspflicht für Flachdächer ist in A 6.1.5 festgesetzt und kann ergänzt werden:

Flachdächer (0-15°) sind zwingend als Gründächer auszubilden *und bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten, ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten.*

Festsetzung 7.7 (wasserdurchlässige Beläge) wird ergänzt: „... *Für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten sind nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden.*“

Materialien Dachflächen:

Es wird im gesamten Gebiet versickert. Eine allgem. Festsetzung zu Metalldächern kann unter „bauliche Gestaltung“ ergänzt werden.

„Als Metalldächer sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien zulässig.“

Zum Bodenschutz:

In den Hinweisen wird der Verweis auf § 202 BauGB und §12 BBodSchV ergänzt.

„Die Vorgaben des § 202 BauGB (Mutterboden) nach des §12 BBodSchV (Verwertung Oberboden, Zulieferung Bodenmaterial) sind zu beachten.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Die Planung wird in den Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung geändert und ergänzt. (Konkretisierung der Festsetzungen zur Fläche R2, zur Begrüpfungspflicht der Flachdächer, zu den wasserdurchlässigen Belägen und den Materialien für die Dachgestaltung sowie Ergänzen der Begründung um allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Bodenschutz sowie Konkretisierung der Ausführungen zur Versickerung.)

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.12 1.2.12 Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 07.06.2023

Sachverhalt:

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) hat folgende Stellungnahme abgegeben:

„Hinweise:

Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass der Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindegebiet von Haimhausen Rechnung getragen werden soll. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO für Wohnzwecke sowie soziale Zwecke besteht grundsätzlich Einverständnis. Wir weisen jedoch darauf hin, dass es durch das Heranrücken der Wohnbebauung an das Mischgebiet zu keinen immissionsschutzrechtlichen Konflikten kommen darf, die in der Folge zu Einschränkungen für die dort ansässigen Gewerbebetriebe führen könnten. Keine weiteren Anregungen oder Bedenken.“

Abwägung:

Den Belangen des Immissionsschutzes wird durch die vorliegende schalltechnische Untersuchung und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan Rechnung getragen. Änderungen in der Planung sind nicht veranlasst.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme der IHK zur Kenntnis und macht sich die Abwägung zu Eigen. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.2.13 Anmerkung des Planverfassers

Sachverhalt:

Das Grundstück 283/42 wurde zwischenzeitlich geteilt (Fl.Nrn. 283/42 und /83) und ist mit einer Doppelhaushälfte bebaut. Dies ist in der bisher als Plangrundlage verwendeten DFK noch nicht enthalten. Bis spätestens zum Satzungsbeschluss wird die neue DKF als Plangrundlage eingefügt. Das betroffene Grundstück liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches.



Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat nimmt die Anmerkung des Planverfassers zur Kenntnis. Die Planzeichnung wird redaktionell geändert.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)

1.3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Sachverhalt:

Das Gremium wird gebeten, den Entwurf (siehe Anlage) zu billigen und die Verwaltung mit der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB zu beauftragen. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Punkten Stellungnahmen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt.

Dieser Entwurf berücksichtigt die unter TOP 1.1 und 1.2 gefassten Beschlüsse.

Beschluss Nr. 1:

Der Gemeinderat billigt den gemäß der unter TOP 1.1 und 1.2 gefassten Beschlüsse geänderten Entwurf des Bebauungsplanes i. d. F. vom 22.06.2023 (Anlage zur Niederschrift). Die Verwaltung wird beauftragt, die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 i. V. mit 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen. Dabei wird bestimmt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Punkten Stellungnahmen vorgebracht werden können. Die Dauer der Auslegung wird auf 2 Wochen verkürzt.

Abstimmungsergebnis: 19 : 0 (angenommen)